

# 투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

( 제 4 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2020.03.30

|           |                                    |  |         |
|-----------|------------------------------------|--|---------|
| 회 사 명 :   | 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사         |  |         |
| 대 표 이 사 : | 양동수                                |  |         |
| 본점소재지 :   | 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) |  |         |
|           | (전화번호)                             | 02-528-0521  |         |
|           | (홈페이지)                             | <a href="http://www.reitpia.com">www.reitpia.com</a> |         |
| 작성책임자 :   | (회사)                               | 대한토지신탁(주)  | (직책) 대리 |
|           | (전화번호)                             | 02-528-0521  | 성명 윤영주  |
| 공시책임자 :   | (회사)                               | 대한토지신탁(주)  | (직책) 대리 |
|           | (전화번호)                             | 02-528-0521  | 성명 윤영주  |



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1) 회사명          | 주식회사 대한제11호뉴스테<br>이위탁관리부동산투자회사  |
| 2) 설립일          | 2016.12.19  |
| 3) 소재지          | 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)   |
| 총 자산            | 32,142,588,650  |
| 자 본 금           | 8,237,750,000   |
| 부 채             | 448,667,392   |
| 5) 자산관리회사       | 대한토지신탁주)  |
| 6) 사무수탁회사       | 우리펀드서비스주)   |
| 7) 자산보관회사       | 엔에이치투자증권주)  |
| 8) 비고           | <p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>- 존속기간 : 별도 정함 없음</p> <p>- 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p> |

## 2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득 일 등을 기재)

- 2016.12.19. 발기인총회 개최  
회사설립(자본금 3억원)
- 2016.12.20. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]  
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]  
일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]
- 2016.12.30. 국토교통부 영업인가
- 2019.06.27. 유상증자(증자 후 자본금 85억원)
- 2019.08.27. 유상감자(감자 후 자본금 82억원)

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

| 성 명       | 생년월일 또는<br>법인등록번호 | 주요경력 및 연혁  | 비 고     |
|-----------|-------------------|--|---------|
| 유한책임회사 더함 | 110115-0001226    | 2014.3 사회적경제법센터 설립<br>2015.6 협동조합 뉴스테이 추진<br>2017.5 예비 사회적 기업 지정 | 결격사항 없음 |
| 대한토지신탁(주) | 110111-1492513    | 주택공제부동산신탁 창립<br>대한토지신탁 상호변경                                      | 결격사항 없음 |

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직 명  | 성 명 | 생년월일       | 주요경력 및 연혁                        | 비 고     |
|------|-----|------------|----------------------------------|---------|
| 대표이사 | 양동수 | 1976.02.09 | 前 법무법인 태평양 변호사<br>現 유한책임회사 더함 대표 | 결격사항 없음 |
| 이경호  | 이경호 | 1974.08.16 | 前 법무법인 지평 변호사<br>現 법무법인 더함 변호사   | 결격사항 없음 |
| 김종빈  | 김종빈 | 1977.01.17 | 前 한솔교육복지재단 팀장<br>現 유한책임회사 더함 이사  | 결격사항 없음 |
| 이종제  | 이종제 | 1968.11.06 | 前 회계법인 새시대 회계사<br>現 협동조합공작소 이사   | 결격사항 없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

| 구 분 | 종 류 | 발행주식수     | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비 고 |
|-----|-----|-----------|---------|---------|-----|
| 기명식 | 보통주 | 329,500   | 20,000  | 5,000   |     |
| 기명식 | 종류주 | 1,318,050 | 20,000  | 5,000   |     |

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자 | 종 류 | 주식수량 | 취득가액 | 비 고 |
|------|-----|------|------|-----|
|      |     |      |      |     |
|      |     |      |      |     |

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자             | 원인       | 증가(감소)한 주식의 내용 |           |            |            | 증(감)자한<br>자본금 | 증(감)자 후<br>자본금 | 증(감)자<br>비율 |
|----------------|----------|----------------|-----------|------------|------------|---------------|----------------|-------------|
|                |          | 종류             | 수량        | 주당<br>발행가액 | 주당<br>액면가액 |               |                |             |
| 2016.<br>12.19 | 설립       | 보통주            | 60,000    | 5,000      | 5,000      | 300,000,000   | 300,000,000    | 0.0%        |
| 2019.<br>06.27 | 유상<br>증자 | 보통주            | 329,500   | 20,000     | 5,000      | 1,647,500,000 | 1,947,500,000  | 549.2%      |
| 2019.<br>06.27 | 유상<br>증자 | 종류주            | 1,318,050 | 20,000     | 5,000      | 6,590,250,000 | 8,537,750,000  | 2196.8%     |
| 2019.<br>08.27 | 유상<br>감자 | 보통주            | -60,000   | 5,000      | 5,000      | -300,000,000  | 8,237,750,000  | -3.5%       |

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

| 성명   | 관계       | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수(지분율) |           |    |           | 변동원인 |
|--|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|----|-----------|------|
|  |          |           |          |           |            |           | 기초         | 증가        | 감소 | 기말        |      |
| 주식회사<br>민간임대<br>허브제5호<br>위탁관리<br>부동산투<br>자회사 | 최대<br>주주 | 내국인       | 대한<br>민국 | 기관        | 제26호       | 종류주       | 0          | 1,318,050 |    | 1,318,050 |      |
|  |          |           |          |           |            |           | (0.00%)    | (80.00%)  |    | (80.00%)  |      |

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

| 순위 | 성명           | 내/<br>외국인 | 국적   | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수   | 지분율    | 비고 |
|----|--------------|-----------|------|-----------|------------|-----------|---------|--------|----|
| 1  | 유한책임회사<br>더함 | 내국인       | 대한민국 | 기관        | 해당사항<br>없음 | 보통주       | 229,500 | 13.93% |    |



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재 】

| 구분           | 주주수<br>(명) | 비율      | 주식수       | 비율      | 비고 |
|--------------|------------|---------|-----------|---------|----|
| 최대주주         | 1          | 25.00%  | 1,318,050 | 80.00%  |    |
| 주요주주         | 1          | 25.00%  | 229,500   | 13.93%  |    |
| 소액주주<br>- 개인 |            | 0.00%   |           | 0.00%   |    |
| 소액주주<br>- 법인 | 2          | 50.00%  | 100,000   | 6.07%   |    |
| 합 계          | 4          | 100.00% | 1,647,550 | 100.00% |    |

### 4) 주가변동사항

| 월별      | 년 월 | 년 월 | 년 월 | 비고 |
|---------|-----|-----|-----|----|
| 최고가(일자) |     |     |     |    |
| 최저가(일자) |     |     |     |    |
| 월간 거래량  |     |     |     |    |
| 일평균 거래량 |     |     |     |    |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

① 사업연도 : 회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료한다.  
다만, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.  
② 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 10분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 하며 정관 제52조 2항에 따라 초과배당은 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 다른 이익준비금은 적립하지 아니하며, 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 당해 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있다.  
③ 이익배당의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정하며, 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액변가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

| 구분            | 제 4 기           | 제 3 기       | 제 2 기 | 제 1 기 |
|---------------|-----------------|-------------|-------|-------|
| 당기순이익         | -1,200,961,099  | -5,715,113  | 0     | 0     |
| 상법상<br>배당가능이익 | -1,206,676,212  | -5,715,113  | 0     | 0     |
| 당기감가상각비 등     | -               | -           | -     | -     |
| 이익배당한도        | - 1,206,676,212 | - 5,715,113 | -     | -     |
| 배당금           | 0               | 0           | 0     | 0     |
| 주당배당금         | 0               | 0           | 0     | 0     |
| 배당수익율         | 0.00%           | 0.00%       | 0.00% | 0.00% |
| 연환산배당율        | 0.00%           | 0.00%       | 0.00% | 0.00% |

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)  
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액  
※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등  
※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수  
※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+ 기말납입자본금)/2 ] 로 계산  
※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기제  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

| 항 목        | 전기   |        | 당기     |        | 총자산대비<br>구성비율 |
|------------|------|--------|--------|--------|---------------|
|            | 자산총액 | 비율     | 자산총액   | 비율     |               |
| 부동산        | 294  | 99.86  | 26,380 | 82.07  | 99.13         |
| 부동산개발사업    | 0    | 0.14   | 5,481  | 17.05  |               |
| 부동산관련 유가증권 |      |        |        |        |               |
| 현금         |      |        |        |        |               |
| 기타 자산      |      |        | 281    | 0.87   | 0.87          |
| 총계         | 294  | 100.00 | 32,143 | 100.00 | 100.00        |

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함
- ※ 부동산 항목에는 미수수익이 포함되어 있음

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명 | 위치 | 완공<br>(개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|------|----|--------------|------|-----------|
| 1    |    |              |      |           |
| 2    |    |              |      |           |
| 3    |    |              |      |           |
| 4    |    |              |      |           |
| 5    |    |              |      |           |
| 6    |    |              |      |           |
| 7    |    |              |      |           |
| 8    |    |              |      |           |
| 9    |    |              |      |           |
| 10   |    |              |      |           |
| 11   |    |              |      |           |
| 12   |    |              |      |           |
| 13   |    |              |      |           |
| 14   |    |              |      |           |
| 15   |    |              |      |           |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

### 3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분            | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 기말<br>현재 가액 | 자산구성비 |
|---------------|-------|------|----------------|-------|
| 부동산관련<br>유가증권 |       |      |                |       |
| 부동산관련<br>유가증권 |       |      |                |       |
| 부동산관련<br>유가증권 |       |      |                |       |
| 부동산관련<br>유가증권 |       |      |                |       |
| 부동산관련<br>유가증권 |       |      |                |       |

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사      | 이자율  | 전기예치금 | 당기예치금  | 비고 |
|---------|--------------|------|-------|--------|----|
| 보통예금    | 국민은행(240840) | 변동금리 | 0     | 26,377 |    |
| 보통예금    | 국민은행(043593) | 변동금리 | 294   | 1      |    |
| 기업자유    | 국민은행(018771) | 변동금리 | 0     | 0      |    |
| 기업자유    | 우리은행(756789) | 변동금리 | 0     | 1      |    |

※ 위 금액은 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 부동산으로 기재되었음



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분     | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 기말<br>현재 가액 | 비고                 |
|--------|-------|------|----------------|--------------------|
| 유가증권   |       |      |                |                    |
| 유가증권   |       |      |                |                    |
| 유가증권   |       |      |                |                    |
| 유가증권   |       |      |                |                    |
| 유가증권   |       |      |                |                    |
| 파생상품자산 |       |      |                |                    |
| 파생상품자산 |       |      |                |                    |
| 파생상품자산 |       |      |                |                    |
| 기타자산   | 선급금   | 272  | 272            |                    |
| 기타자산   | 선급비용  | 6    | 6              |                    |
| 기타자산   | 기타    | 3    | 3              | 부가세대급금<br>미수법인세환급액 |

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명  | 위치              | 거래일자       | 매매가액 | 거래비용 | 비고       |
|----|-------|-----------------|------------|------|------|----------|
| 매입 | 가설건축물 | 서울시 중구 명동1가 1-6 | 2019.07.23 | 420  |      | 모텔하우스 매입 |

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 매입 모텔하우스의 매매가액은 건설중인자산에 포함되었음

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

|  |
|--|
|  |
|--|

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사      | 이자율  | 전기예치금 | 당기예치금  |
|---------|--------------|------|-------|--------|
| 보통예금    | 국민은행(240840) | 변동금리 | 0     | 26,377 |
| 보통예금    | 국민은행(043593) | 변동금리 | 294   | 1      |
| 기업자유    | 국민은행(018771) | 변동금리 | 0     | 0      |
| 기업자유    | 우리은행(756789) | 변동금리 | 0     | 1      |

- ※ 위 금액은 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 부동산으로 기재되었음

4. 기타 자산 변경내역

| 계정과목     | 당기말          | 전기말       |
|----------|--------------|-----------|
| 선급금      | 272,249,648원 | / 0원      |
| 선급비용     | 6,188,664원   | / 0원      |
| 부가세대급금   | 573,942원     | / 0원      |
| 미수법인세환급액 | 2,190,510원   | / 14,360원 |

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

| 구 분           |          | 금액(원)      | 비율(%)   | 비 고 |
|---------------|----------|------------|---------|-----|
| 부동산           | 임 대 료    | -          |         |     |
|               | 분양수익     | -          |         |     |
|               | 기타수익     |            |         |     |
| 부동산관련<br>유가증권 | 평가이익     | -          |         |     |
|               | 처분이익     | -          |         |     |
|               | 이자,배당금 등 | -          |         |     |
| 현금            | 현금관련수익   | 15,495,573 | 99.97%  |     |
| 기타자산          | 기타자산관련수익 | -          |         |     |
| 기타            |          | 4,403      | 0.03%   | 잡이익 |
| 총 수 익         |          | 15,499,976 | 100.00% |     |

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

## II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 부동산 임대료 수익

[illegible]

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산명 |  | 취득<br>가액 | 평가<br>손익 | 상각<br>누계액 | 장부<br>가액 | 매매<br>가액 | 처분<br>손익 | 비율<br>(%) | 비고 |
|------|--|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----|
| 1    |  |          |          |           |          |          |          |           |    |
| 2    |  |          |          |           |          |          |          |           |    |
| 3    |  |          |          |           |          |          |          |           |    |
| 4    |  |          |          |           |          |          |          |           |    |
| 5    |  |          |          |           |          |          |          |           |    |

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

| 구 분 | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율<br>(%) | 비 고 |
|-----|------|------|----------|-----------|-----|
| 1   |      |      |          |           |     |
| 2   |      |      |          |           |     |
| 3   |      |      |          |           |     |
| 4   |      |      |          |           |     |
| 5   |      |      |          |           |     |

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사      | 이자율  | 전기예치금<br>발생 수익 | 당기예치금<br>발생 수익 | 비고 |
|---------|--------------|------|----------------|----------------|----|
| 보통예금    | 국민은행(043593) | 변동금리 | 93,287         | 178,259        |    |
| 보통예금    | 국민은행(240840) | 변동금리 | 0              | 14,685,229     |    |
| 기업자유    | 우리은행(756789) | 변동금리 | 0              | 632,085        |    |

4. 기타 자산 수익

| 구 분 | 금 액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|-----|--------|-------|-----|
| 1   |        |       |     |
| 2   |        |       |     |
| 3   |        |       |     |
| 4   |        |       |     |
| 5   |        |       |     |



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

| 구 분           |          | 금액(원)         | 비율(%)   | 비 고 |
|---------------|----------|---------------|---------|-----|
| 부동산           | 분양원가     |               |         |     |
|               | 감가상각비    |               |         |     |
|               | 기타비용     |               |         |     |
| 부동산관련<br>유가증권 | 평가손실     |               |         |     |
|               | 처분손실     |               |         |     |
|               | 기타비용     |               |         |     |
| 현금            | 현금관련비용   |               |         |     |
| 기타자산          | 기타자산관련비용 |               |         |     |
| 기타            |          | 1,216,461,075 | 100.00% |     |
| 총 비 용         |          | 1,216,461,075 | 100.00% |     |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구 분                    | 합계          | 경기 고양 지족지구<br>B-7BL 기업형임대<br>주택 개발사업 | 현금 | 기타자산 | 기타         |
|------------------------|-------------|--------------------------------------|----|------|------------|
| 분양원가                   |             |                                      |    |      |            |
| 급여                     |             |                                      |    |      |            |
| 상여                     |             |                                      |    |      |            |
| 퇴직급여                   |             |                                      |    |      |            |
| 복리후생비                  |             |                                      |    |      |            |
| 자산관리수수료<br>(AMC수수료)    | 117,084,545 |                                      |    |      | #####      |
| 부동산관리수수료<br>(PM, FM 등) |             |                                      |    |      |            |
| 자산보관수수료                | 6,195,652   |                                      |    |      | 6,195,652  |
| 일반사무<br>위탁수수료          | 23,125,000  |                                      |    |      | 23,125,000 |
| 기타지급수수료                | 23,216,790  |                                      |    |      | 23,216,790 |
| 유형자산<br>감가상각비          |             |                                      |    |      |            |
| 투자부동산<br>감가상각비         |             |                                      |    |      |            |
| 무형자산<br>감가상각비          |             |                                      |    |      |            |
| 세금과공과                  | 114,141,246 |                                      |    |      | #####      |
| 광고선전비                  | 928,140,762 |                                      |    |      | #####      |
| 보험료                    | 2,341,136   |                                      |    |      | 2,341,136  |
| 임차료                    |             |                                      |    |      |            |
| 교육훈련비                  |             |                                      |    |      |            |
| 여비교통비                  |             |                                      |    |      |            |
| 통신비                    |             |                                      |    |      |            |
| 수선유지비                  |             |                                      |    |      |            |
| 청소비                    |             |                                      |    |      |            |
| 수도광열비                  |             |                                      |    |      |            |
| 대손상각비                  |             |                                      |    |      |            |
| 접대비                    |             |                                      |    |      |            |
| 판매촉진비                  |             |                                      |    |      |            |
| 이자비용                   |             |                                      |    |      |            |
| 금융리스이자비용               |             |                                      |    |      |            |
| 기타영업비용                 | 2,046,380   |                                      |    |      | 2,046,380  |

2. 업무위탁비용

| 구 분    | 종 류      | 위탁기관      | 대상물건, 위탁비율, 계산방법,<br>지급시기 및 지급방법  | 위탁비용<br>(원) |
|--------|----------|-----------|---|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | 대한토지신탁㈜   |   |             |
|        | 성과보수(매입) |           |   |             |
|        | 기본보수(운용) |           | <사업기간> 금 ₩2,717,100,000(부가가치세 포함)<br>1차 유상증자 이후 매 분기 63,000,000원(부가가치<br>세 포함)<br><br>해당 월의 마지막 영업일에 지급하고, 사업기간 마지<br>막 보수는 사업기간 총 보수금액에서 기지급한 보수<br>금액을 제외한 금액으로 하며, 사업기간은 125개월<br>임.<br><br>사업기간 125개월을 초과할 경우, 그 기간과 수수료<br>는 별도로 합의 결정함.   | 117,084,545 |
|        | 성과보수(운용) |           |   |             |
|        | 기본보수(매각) |           |   |             |
|        | 성과보수(매각) |           |   |             |
| 사무수탁회사 | 위탁보수     | 우리펀드서비스㈜  | <건설기간> (1차 유상증자 주금납일일로부터 소유<br>권 보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 빠른 날까<br>지)<br>수수료 : 연간 ₩45,000,000 (VAT별도)<br>지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7<br>영업일 이내 지급<br><br><운영기간> (소유권 보존등기일과 입주지정기간 개<br>시일 중 빠른 날부터 청산등기일까지)<br><br>수수료 : 연간 ₩55,000,000 (VAT별도)<br>지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7<br>영업일 이내 지급 | 23,125,000  |
| 자산보관회사 | 위탁보수     | 엔에이치투자증권㈜ | <건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일과 입<br>주지정기간 개시일 중 빠른 날까지)<br><br>수수료 : 연간 ₩30,000,000 (VAT별도)<br>지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7<br>영업일 이내 지급<br><br><운영기간> (건설기간 다음날부터 청산등기일까지)<br><br>수수료 : 연간 ₩35,000,000 (VAT별도)<br>지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7<br>영업일 이내 지급                                   | 6,195,652   |
| 시설관리회사 | 위탁보수     |           |   |             |
| 임대관리회사 | 위탁보수     |           |   |             |
| 재산관리회사 | 위탁보수     |           |   |             |
| 합 계    |          |           |   | 146,405,197 |

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관  
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구 분     | 제 4 기  | 제 3 기  | 제 2 기 | 제 1 기 |
|---------|--------|--------|-------|-------|
| 당해회사수익률 | (7.23) | (1.73) | 0.00  | 0.00  |

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+ 연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명                                 | 소재지                | 개발규모<br>(㎡) | 준공<br>예정일  | 공정률 | 총사업비    | 총<br>투자금액 | 기<br>투자금액 | 비고 |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|------------|-----|---------|-----------|-----------|----|
| 경기 고양 지축지<br>구 B-7BL 기업형<br>임대주택 개발사업 | 경기도 고양시 지축지구 B-7BL | 83,692      | 2022.01.31 | 0%  | 164,599 | 164,599   |           |    |
|                                       |                    |             |            |     |         |           |           |    |
|                                       |                    |             |            |     |         |           |           |    |
|                                       |                    |             |            |     |         |           |           |    |
|                                       |                    |             |            |     |         |           |           |    |

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

공사명 : 경기도 고양시 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업  
공사위치 : 경기도 고양시 지축지구 B-7BL  
건물규모: 공동주택 539세대 및 복리,부대시설  
지역지구 : 제1종 일반주거지역

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

## I. 재무상태표

당기 제 4 기 기말 기준일 2019.12.31 현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                  | 제 4 (당)기       | 기말             | 제 3 (전)기    | 기말          |
|----------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
|                      | 금 액            |                | 금 액         |             |
| <b>I. 자 산</b>        |                |                |             |             |
| <b>1. 유동자산</b>       |                | 26,661,185,145 |             | 293,879,287 |
| 1) 현금및현금성자산          | 26,378,711,362 |                | 293,864,927 |             |
| 2) 단기금융상품            |                |                |             |             |
| 3) 매출채권              |                |                |             |             |
| 4) 미청구공사             |                |                |             |             |
| 5) 미수수익              | 1,271,019      |                |             |             |
| 6) 분양미수금             |                |                |             |             |
| 7) 기타미수금             |                |                |             |             |
| 8) 선급금               | 272,249,648    |                |             |             |
| 9) 선급비용              | 6,188,664      |                |             |             |
| 10) 부가세대급금           | 573,942        |                |             |             |
| 11) 선급법인세            | 2,190,510      |                | 14,360      |             |
| 12) 단기대여금            |                |                |             |             |
| 13) 유가증권             |                |                |             |             |
| 14) 제고자산             | 0              |                | 0           |             |
| 용지                   |                |                |             |             |
| 미성공사                 |                |                |             |             |
| 완성주택                 |                |                |             |             |
| 미완성주택                |                |                |             |             |
| 기타                   |                |                |             |             |
| 15) 유동과생상품자산         |                |                |             |             |
| 16) 유동보증금            |                |                |             |             |
| 17) 매각예정 비유동자산       |                |                |             |             |
| 18) 기타유동자산           |                |                |             |             |
| <b>2. 비유동자산</b>      |                | 5,481,403,505  |             | 410,000     |
| 1) 장기금융상품            |                |                |             |             |
| 2) 장기매출채권            |                |                |             |             |
| 3) 장기대여금             |                |                |             |             |
| 4) 유가증권              | 0              |                | 0           |             |
| 매도가능금융자산             |                |                |             |             |
| 만기보유금융자산             |                |                |             |             |
| 관계기업투자               |                |                |             |             |
| 종속기업투자               |                |                |             |             |
| 기타                   |                |                |             |             |
| 5) 유형자산              | 5,481,403,505  |                | 410,000     |             |
| 토지                   |                |                |             |             |
| 손상차손누계액(유형자산-토지)     |                |                |             |             |
| 기타(유형자산-토지)          |                |                |             |             |
| 건물                   |                |                |             |             |
| 감가상각누계액(유형자산-건물)     |                |                |             |             |
| 손상차손누계액(유형자산-건물)     |                |                |             |             |
| 기타(유형자산-건물)          |                |                |             |             |
| 건설중인자산               | 5,481,403,505  |                | 410,000     |             |
| 기타(건설중인자산)           |                |                |             |             |
| 기타유형자산               |                |                |             |             |
| 감가상각누계액(유형자산-기타유형자산) |                |                |             |             |
| 손상차손누계액(유형자산-기타유형자산) |                |                |             |             |
| 기타(유형자산-기타유형자산)      |                |                |             |             |
| 6) 투자부동산             | 0              |                | 0           |             |
| 토지                   |                |                |             |             |
| 손상차손누계액(투자부동산-토지)    |                |                |             |             |

|                     |                |                |             |             |
|---------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| 기타(투자부동산-토지)        |                |                |             |             |
| 건물                  |                |                |             |             |
| 감가상각누계액(투자부동산-건물)   |                |                |             |             |
| 손상차손누계액(투자부동산-건물)   |                |                |             |             |
| 기타(투자부동산-건물)        |                |                |             |             |
| 건설중인자산              |                |                |             |             |
| 기타(건설중인자산)          |                |                |             |             |
| 기타                  |                |                |             |             |
| 7) 무형자산             | 0              |                | 0           |             |
| 소프트웨어               |                |                |             |             |
| 회원권                 |                |                |             |             |
| 기타                  |                |                |             |             |
| 8) 비유동보증금           |                |                |             |             |
| 9) 비유동과생상품자산        |                |                |             |             |
| 10) 금융리스채권          |                |                |             |             |
| 110) 기타비유동자산        |                |                |             |             |
| <b>자 산 총 계</b>      |                | 32,142,588,650 |             | 294,289,287 |
| <b>II. 부채</b>       |                |                |             |             |
| <b>1. 유동부채</b>      |                | 31,667,392     |             | 4,400       |
| 1) 매입채무             |                |                |             |             |
| 2) 초과청구공사           |                |                |             |             |
| 3) 분양선수금            |                |                |             |             |
| 4) 기타선수금            |                |                |             |             |
| 5) 선수수익             |                |                |             |             |
| 6) 미지급금             | 13,471,740     |                | 4,400       |             |
| 7) 미지급비용            | 18,195,652     |                |             |             |
| 8) 예수금              |                |                |             |             |
| 9) 부가세예수금           |                |                |             |             |
| 10) 미지급법인세          |                |                |             |             |
| 11) 미지급배당금          |                |                |             |             |
| 12) 단기차입금           |                |                |             |             |
| 13) 유동성장기차입금        |                |                |             |             |
| 14) 유동사채            |                |                |             |             |
| 15) 유동보증금           |                |                |             |             |
| 16) 유동과생상품부채        |                |                |             |             |
| 17) 유동충당부채          |                |                |             |             |
| 18) 기타유동부채          |                |                |             |             |
| <b>2. 비유동부채</b>     |                | 417,000,000    |             | 0           |
| 1) 장기매입채무           |                |                |             |             |
| 2) 장기미지급금           |                |                |             |             |
| 3) 장기차입금            |                |                |             |             |
| 4) 비유동사채            |                |                |             |             |
| 5) 비유동보증금           |                |                |             |             |
| 6) 비유동과생상품부채        |                |                |             |             |
| 7) 순확정급여채무          |                |                |             |             |
| 8) 비유동충당부채          |                |                |             |             |
| 9) 기타비유동부채          | 417,000,000    |                |             |             |
| <b>부 채 총 계</b>      |                | 448,667,392    |             | 4,400       |
| <b>III. 자 본</b>     |                |                |             |             |
| <b>1. 자본금</b>       |                | 8,237,750,000  |             | 300,000,000 |
| 1) 보통주자본금           | 1,647,500,000  |                | 300,000,000 |             |
| 2) 종류주자본금           | 6,590,250,000  |                |             |             |
| <b>2. 자본잉여금</b>     |                | 24,662,847,470 |             | 0           |
| 1) 주식발행초과금          | 24,662,847,470 |                |             |             |
| 2) 기타               |                |                |             |             |
| <b>3. 자본조정</b>      |                | 0              |             | 0           |
| 1) 주식할인발행차금         |                |                |             |             |
| 2) 기타               |                |                |             |             |
| <b>4. 기타포괄손익누계액</b> |                | 0              |             | 0           |
| 1) 유가증권평가손익         |                |                |             |             |
| 2) 파생상품평가손익         |                |                |             |             |
| 3) 표시통화환산손익         |                |                |             |             |
| 4) 재평가잉여금           |                |                |             |             |



|               |  |                 |  |             |
|---------------|--|-----------------|--|-------------|
| 5) 기타         |  |                 |  |             |
| 5. 이익잉여금(결손금) |  | (1,206,676,212) |  | (5,715,113) |
| 자 본 총 계       |  | 31,693,921,258  |  | 294,284,887 |
| 부 채 및 자 본 총 계 |  | 32,142,588,650  |  | 294,289,287 |

## II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31  
 전기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                   | 제 4 (당)기      |                 | 제 3 (전)기 |             |
|-----------------------|---------------|-----------------|----------|-------------|
|                       | 금 액           |                 | 금 액      |             |
|                       | 최근3개월         | 당기누적            | 최근3개월    | 전기누적        |
| <b>I. 영업수익</b>        | 0             | 0               | 0        | 0           |
| 1) 분양수익               |               |                 |          |             |
| 2) 임대료수익              |               |                 |          |             |
| 3) 관리비수익              |               |                 |          |             |
| 4) 부동산평가수익            |               |                 |          |             |
| 5) 배당금수익              |               |                 |          |             |
| 6) 금융리스이자수익           |               |                 |          |             |
| 7) 기타영업수익             |               |                 |          |             |
| <b>II. 영업비용</b>       | 414,324,697   | 1,216,291,511   | 0        | 5,808,400   |
| 1) 분양원가               |               |                 |          |             |
| 2) 급여                 |               |                 |          |             |
| 3) 상여                 |               |                 |          |             |
| 4) 퇴직급여               |               |                 |          |             |
| 5) 복리후생비              |               |                 |          |             |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료)    | 57,272,727    | 117,084,545     |          |             |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) |               |                 |          |             |
| 8) 자산보관수수료            | 6,195,652     | 6,195,652       |          |             |
| 9) 일반사무위탁수수료          | 11,250,000    | 23,125,000      |          |             |
| 10) 기타지급수수료           | 16,007,240    | 23,216,790      |          | 4,400       |
| 11) 유형자산감가상각비         |               |                 |          |             |
| 12) 투자부동산감가상각비        |               |                 |          |             |
| 13) 무형자산감가상각비         |               |                 |          |             |
| 14) 세금과공과             | 42,301,431    | 114,141,246     |          | 5,804,000   |
| 15) 광고선전비             | 478,909,091   | 928,140,762     |          |             |
| 16) 보험료               | 2,341,136     | 2,341,136       |          |             |
| 17) 임차료               |               |                 |          |             |
| 18) 교육훈련비             |               |                 |          |             |
| 19) 여비교통비             |               |                 |          |             |
| 20) 통신비               |               |                 |          |             |
| 21) 수선유지비             |               |                 |          |             |
| 22) 청소비               |               |                 |          |             |
| 23) 수도광열비             |               |                 |          |             |
| 24) 대손상각비             |               |                 |          |             |
| 25) 접대비               |               |                 |          |             |
| 26) 판매촉진비             |               |                 |          |             |
| 27) 이자비용              |               |                 |          |             |
| 28) 금융리스이자비용          |               |                 |          |             |
| 29) 기타영업비용            | (199,952,580) | 2,046,380       |          |             |
| <b>III. 영업이익</b>      | (414,324,697) | (1,216,291,511) | 0        | (5,808,400) |
| <b>IV. 영업외수익</b>      | 6,842,448     | 15,499,976      | 93,287   | 93,287      |
| 1) 이자수익               | 6,838,046     | 15,495,573      | 93,287   | 93,287      |
| 2) 배당금수익              |               |                 |          |             |
| 3) 유가증권관련이익(처분이익 등)   |               |                 |          |             |
| 4) 파생상품관련이익(처분이익 등)   |               |                 |          |             |
| 5) 유형자산관련이익(처분이익 등)   |               |                 |          |             |
| 6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)  |               |                 |          |             |
| 7) 외화환산이익             |               |                 |          |             |
| 8) 외환차익               |               |                 |          |             |

|                            |               |                 |        |             |
|----------------------------|---------------|-----------------|--------|-------------|
| 9) 충당부채환입                  |               |                 |        |             |
| 10) 기타영업외수익                | 4,402         | 4,403           |        |             |
| <b>V. 영업외비용</b>            | 169,557       | 169,564         | 0      | 0           |
| 1) 이자비용                    |               |                 |        |             |
| 2) 유가증권관련손실(처분손실 등)        |               |                 |        |             |
| 3) 파생상품관련손실(처분손실 등)        |               |                 |        |             |
| 4) 유형자산관련손실(처분손실 등)        |               |                 |        |             |
| 5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)       |               |                 |        |             |
| 6) 외화환산손실                  |               |                 |        |             |
| 7) 외환차손                    |               |                 |        |             |
| 8) 기부금                     |               |                 |        |             |
| 9) 충당부채전입                  |               |                 |        |             |
| 10) 기타영업외비용                | 169,557       | 169,564         |        |             |
| <b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b> | (407,651,806) | (1,200,961,099) | 93,287 | (5,715,113) |
| <b>VII. 법인세비용(수익)</b>      |               |                 |        |             |
| <b>VIII. 당기순이익(손실)</b>     | (407,651,806) | (1,200,961,099) | 93,287 | (5,715,113) |
| <b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>      | 0             | 0               | 0      | 0           |
| 1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익        |               |                 |        |             |
| 2) 유가증권 관련 기타포괄손익          |               |                 |        |             |
| 3) 기타의 기타포괄손익              |               |                 |        |             |
| <b>X. 총포괄이익(손실)</b>        | (407,651,806) | (1,200,961,099) | 93,287 | (5,715,113) |
| <b>X I. 주당이익</b>           | (247)         | (732)           | 0      | (95)        |

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

전기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                     | 제 4 (당)기        |                 | 제 3 (전)기    |             |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
|                         | 처분예정일           | 2020.03.25      | 처분확정일       | 2019.03.29  |
|                         | 금 액             |                 | 금 액         |             |
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)     |                 | (1,206,676,212) |             | (5,715,113) |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | (5,715,113)     |                 |             |             |
| 2. 당기순이익(손실)            | (1,200,961,099) |                 | (5,715,113) |             |
| 3. 확정급여채무의 재측정요소        |                 |                 |             |             |
| 4. 기타                   |                 |                 |             |             |
| II. 임의적립금등의 이입액         |                 |                 |             |             |
| III. 이익잉여금처분액           |                 | 0               |             | 0           |
| 1. 법정준비금                |                 |                 |             |             |
| 2. 임의준비금                |                 |                 |             |             |
| 3. 주식할인발행차금상각액          |                 |                 |             |             |
| 4. 배당금                  | 0               |                 | 0           |             |
| 보통주현금배당금                |                 |                 |             |             |
| 종류주현금배당금                |                 |                 |             |             |
| 보통주주식배당금                |                 |                 |             |             |
| 종류주주식배당금                |                 |                 |             |             |
| 5. 기타                   |                 |                 |             |             |
| IV. 결손금처리액              |                 |                 |             |             |
| V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) |                 | (1,206,676,212) |             | (5,715,113) |

IV. 현금흐름표

| 당기 제 4 기 기말                     |          | 시작일             | 2019.01.01 | 종료일         | 2019.12.31 |
|---------------------------------|----------|-----------------|------------|-------------|------------|
| 전기 제 3 기 기말                     |          | 시작일             | 2018.01.01 | 종료일         | 2018.12.31 |
| 회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 |          |                 |            |             | (단위: 원)    |
| 과 목                             | 제 4 (당)기 |                 | 제 3 (전)기   |             |            |
|                                 | 금 액      |                 | 금 액        |             |            |
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름               |          | (1,034,757,530) |            | (5,725,073) |            |
| 1. 당기순이익(손실)                    |          | (1,200,961,099) |            | (5,715,113) |            |
| 2. 당기순이익의 조정을 위한 가감             |          | 0               |            | 0           |            |
| 법인세비용                           |          |                 |            |             |            |
| 이자수익                            |          |                 |            |             |            |
| 이자비용                            |          |                 |            |             |            |
| 감가상각비                           |          |                 |            |             |            |
| 유가증권관련손실(이익)                    |          |                 |            |             |            |
| 파생상품관련손실(이익)                    |          |                 |            |             |            |
| 유형자산관련손실(이익)                    |          |                 |            |             |            |
| 투자부동산관련손실(이익)                   |          |                 |            |             |            |
| 외화환산손실(이익)                      |          |                 |            |             |            |
| 금융리스이자비용                        |          |                 |            |             |            |
| 금융리스이자수익                        |          |                 |            |             |            |
| 기타                              |          |                 |            |             |            |
| 3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)       |          | 166,203,569     |            | (9,960)     |            |
| 재고자산의 변동                        |          |                 |            |             |            |
| 금융상품의 변동                        |          |                 |            |             |            |
| 매출채권의 변동                        |          |                 |            |             |            |
| 투자부동산의 변동                       |          |                 |            |             |            |
| 미청구공사의 변동                       |          |                 |            |             |            |
| 미수수익의 변동                        |          | (1,271,019)     |            |             |            |
| 분양미수금의 변동                       |          |                 |            |             |            |
| 기타미수금의 변동                       |          |                 |            |             |            |
| 선급금의 변동                         |          | (272,249,648)   |            |             |            |
| 선급비용의 변동                        |          | (6,188,664)     |            |             |            |
| 매입채무의 변동                        |          |                 |            |             |            |
| 초과청구공사의 변동                      |          |                 |            |             |            |
| 분양선수금의 변동                       |          |                 |            |             |            |
| 기타선수금의 변동                       |          | 417,000,000     |            |             |            |
| 선수수익의 변동                        |          |                 |            |             |            |
| 미지급금의 변동                        |          | 13,467,340      |            | 4,400       |            |
| 미지급비용의 변동                       |          | 18,195,652      |            |             |            |
| 예수금의 변동                         |          |                 |            |             |            |
| 보증금의 변동                         |          |                 |            |             |            |
| 퇴직금의 지급                         |          |                 |            |             |            |
| 사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동             |          |                 |            |             |            |
| 기타                              |          | (2,750,092)     |            | (14,360)    |            |
| 4. 배당금의 수취                      |          |                 |            |             |            |
| 5. 이자의 지급                       |          |                 |            |             |            |
| 6. 이자의 수취                       |          |                 |            |             |            |
| 7. 법인세의 납부                      |          |                 |            |             |            |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름              |          | (5,480,993,505) |            | (410,000)   |            |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액              |          | 0               |            | 0           |            |
| 매도가능금융자산의 처분                    |          |                 |            |             |            |
| 만기보유금융자산의 처분                    |          |                 |            |             |            |
| 관계기업투자주식의 처분                    |          |                 |            |             |            |
| 종속기업투자주식 처분                     |          |                 |            |             |            |
| 유형자산의 처분                        |          |                 |            |             |            |
| 투자부동산의 처분                       |          |                 |            |             |            |
| 기타                              |          |                 |            |             |            |

|                                    |                |                 |         |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------|---------|-------------|
| <b>2. 투자활동으로 인한 현금유출액</b>          |                | (5,480,993,505) |         | (410,000)   |
| 매도가능금융자산의 취득                       |                |                 |         |             |
| 만기보유금융자산의 취득                       |                |                 |         |             |
| 관계기업투자주식의 취득                       |                |                 |         |             |
| 종속기업투자주식의 취득                       |                |                 |         |             |
| 유형자산의 취득                           | 5,480,993,505  |                 | 410,000 |             |
| 투자부동산의 취득                          |                |                 |         |             |
| 기타                                 |                |                 |         |             |
| <b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>         |                | 32,600,597,470  |         | 0           |
| <b>1. 재무활동으로 인한 현금유입액</b>          |                | 32,900,597,470  |         | 0           |
| 주식의 발행                             | 8,237,750,000  |                 |         |             |
| 단기차입금의 차입                          |                |                 |         |             |
| 장기차입금의 차입                          |                |                 |         |             |
| 사채의 발행                             |                |                 |         |             |
| 기타                                 | 24,662,847,470 |                 |         |             |
| <b>2. 재무활동으로 인한 현금유출액</b>          |                | (300,000,000)   |         | 0           |
| 단기차입금의 상환                          |                |                 |         |             |
| 장기차입금의 상환                          |                |                 |         |             |
| 사채의 상환                             |                |                 |         |             |
| 배당금의 지급                            |                |                 |         |             |
| 기타                                 | 300,000,000    |                 |         |             |
| <b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b> |                | 26,084,846,435  |         | (6,135,073) |
| <b>V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과</b>      |                |                 |         |             |
| <b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>           |                | 26,084,846,435  |         | (6,135,073) |
| <b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>            |                | 293,864,927     |         | 300,000,000 |
| <b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>           |                | 26,378,711,362  |         | 293,864,927 |

V. 자본변동표

|                                 |               |                |      |               |                |     |            |                |  |
|---------------------------------|---------------|----------------|------|---------------|----------------|-----|------------|----------------|--|
|                                 |               | 당기 제 4 기       | 기말   | 시작일           | 2019.01.01     | 종료일 | 2019.12.31 |                |  |
|                                 |               | 전기 제 3 기       | 기말   | 시작일           | 2018.01.01     | 종료일 | 2018.12.31 |                |  |
| 회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 |               |                |      |               |                |     |            | (단위: 원)        |  |
| 구 분                             | 자본금           | 자본잉여금          | 자본조정 | 기타포괄<br>손익누계액 | 이익잉여금          | 기타  | 비지배지분      | 총계             |  |
| 2018.01.01(전기초)                 | 300,000,000   |                |      |               |                |     |            | 300,000,000    |  |
| 당기순이익(손실)                       |               |                |      |               | -5,715,113     |     |            | -5,715,113     |  |
| 2018.12.31(전기말)                 | 300,000,000   |                |      |               | -5,715,113     |     |            | 294,284,887    |  |
| 2019.01.01(당기초)                 | 300,000,000   |                |      |               | -5,715,113     |     |            | 294,284,887    |  |
| 유상감자                            | -300,000,000  |                |      |               |                |     |            | -300,000,000   |  |
| 유상증자                            | 8,237,750,000 | 24,662,847,470 |      |               |                |     |            | 32,900,597,470 |  |
| 당기순이익(손실)                       |               |                |      |               | -1,200,961,099 |     |            | -1,200,961,099 |  |
| 2019.12.31(당기말)                 | 8,237,750,000 | 24,662,847,470 |      |               | -1,206,676,212 |     |            | 31,693,921,258 |  |

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.



VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

|  |
|--|
|  |
|--|

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

[공문] 대한제11호뉴스테이(사) 제19-07호

-보고일 : 2019.08.01

-제목 : 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래 보고

-내용 : 이사회 및 주주총회 특별결의에 따라 거래가 제한된 대상과의 거래행위에 대하여 보고

-계약내용 : 1) 표준사업약정서(임대주택 리츠 PF보증) 체결

2) 사업 및 대출약정서 체결

3) 공사도급계약 체결

4) 대주간합의서 체결

5) 모텔하우스 매매계약 체결

[공문] 대한제11호뉴스테이(사) 제19-13호

-보고일 : 2019.09.10

-제목 : 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래 보고

-내용 : 이사회 및 주주총회 특별결의에 따라 거래가 제한된 대상과의 거래행위에 대하여 보고

-계약내용 : 1) 표준사업약정서(토지임대차계약) 변경합의서 체결

2) 토지임대차 계약 체결

[공문] 대한제11호뉴스테이(사) 제19-23호

-보고일 : 2019.11.29

-제목 : 부동산투자회사법 제30조 단서에 해당하는 거래의 보고

-내용 : 이사회 및 주주총회 특별결의에 따라 거래가 제한된 대상과의 거래행위에 대하여 보고

-계약내용 : 건본주택 운영위탁계약 체결

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황

|  |
|--|
|  |
|--|